



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 887 342 482
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET DRØBAK GOLF PANORAMA
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Torgveien 10
1400 SKI

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 996 411	1 979 395
Sum inntekter		1 996 411	1 979 395
Kostnader			
Lønnskostnad		77 070	79 870
Annen driftskostnad		1 352 197	1 421 097
Sum kostnader		1 429 267	1 500 967
Driftsresultat		567 144	478 428
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 590	1 584
Sum finansinntekter		1 590	1 584
Annen finanskostnad		87 502	104 566
Sum finanskostnader		87 502	104 566
Netto finans		-85 912	-102 982
Ordinært resultat før skattekostnad		481 232	375 446
Ordinært resultat etter skattekostnad		481 232	375 446
Årsresultat		481 232	375 446
Totalresultat		481 232	375 446
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		481 232	375 446
Sum overføringer og disponeringer		481 232	375 446



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			1 830
Andre fordringer		62 814	102 296
Sum fordringer		62 814	104 126
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		491 985	327 690
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		491 985	327 690
Sum omløpsmidler		554 799	431 815
SUM EIENDELER		554 799	431 815

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 536 202	2 017 434
Sum opptjent egenkapital		-1 536 202	-2 017 434
Sum egenkapital		-1 536 202	-2 017 434
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 979 362	2 235 558
Sum annen langsiktig gjeld		1 979 362	2 235 558
Sum langsiktig gjeld		1 979 362	2 235 558
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		26 635	87 093
Leverandørgjeld		34 085	105 797
Annen kortsiktig gjeld		50 919	20 802
Sum kortsiktig gjeld		111 639	213 692
Sum gjeld		2 091 001	2 449 250
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		554 799	431 815



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 467739

Enheten

Organisasjonsnummer: 887 342 482
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET DRØBAK GOLF PANORAMA
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Torgveien 10
1400 SKI

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 10.07.2021



Organisasjonsnr: 887 342 482
SAMEIET DRØBAK GOLF PANORAMA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 996 411	1 979 395
Sum inntekter		1 996 411	1 979 395
Kostnader			
Lønnskostnad		77 070	79 870
Annen driftskostnad		1 352 197	1 421 097
Sum kostnader		1 429 267	1 500 967
Driftsresultat		567 144	478 428
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 590	1 584
Sum finansinntekter		1 590	1 584
Annen finanskostnad		87 502	104 566
Sum finanskostnader		87 502	104 566
Netto finans		-85 912	-102 982
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		481 232	375 446
Årsresultat		481 232	375 446
Totalresultat		481 232	375 446
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		481 232	375 446
Sum overføringer og disponeringer		481 232	375 446



Organisasjonsnr: 887 342 482
SAMEIET DRØBAK GOLF PANORAMA

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			1 830
Andre fordringer		62 814	102 296
Sum fordringer		62 814	104 126
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		491 985	327 690
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		491 985	327 690
Sum omløpsmidler		554 799	431 815
SUM EIENDELER		554 799	431 815
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 536 202	2 017 434
Sum opptjent egenkapital		-1 536 202	-2 017 434



Sum egenkapital	-1 536 202	-2 017 434
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 979 362	2 235 558
Sum annen langsiktig gjeld	1 979 362	2 235 558
Sum langsiktig gjeld	1 979 362	2 235 558
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	26 635	87 093
Leverandørgjeld	34 085	105 797
Annen kortsiktig gjeld	50 919	20 802
Sum kortsiktig gjeld	111 639	213 692
Sum gjeld	2 091 001	2 449 250
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	554 799	431 815



Organisasjonsnr: 887 342 482
SAMEIET DRØBAK GOLF PANORAMA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Sameiet Drøbak Golf Panorama

Digitalt årsmøte avholdes 24. mai - 30. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sameiet Drøbak Golf Panorama. Avstemningen åpner 24. mai kl. 09:00 og lukker 30. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/1153>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Felles organisert vindusvask
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Drøbak Golf Panorama

Stein Askautrud

Marianne Furuseth

Kari Sogge Gustavsen

Jean-Are S. Ibenfeldt

Roy Jensen



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Stein Askautrud og Marianne Furuseth er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

Styrets innstilling

Godkjent

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

- 1. 1153 årsrapport.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stein Askautrud	Vestre Åslund 19 M
Styremedlem	Marianne Furuseth	Vestre Åslund 17 A
Styremedlem	Kari Sogge Gustavsen	Vestre Åslund 15 C
Styremedlem	Jean-Are S. Ibenfeldt	Vestre Åslund 19 B
Styremedlem	Roy Jensen	Vestre Åslund 19 L
Varamedlem	Gunnar R Brun	Vestre Åslund 15 K

Valgkomiteen

Marit J. Lunde	Vestre Åslund 19 J
Kari Anne Veiteberg	Vestre Åslund 13 F

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Drøbak Golf Panorama

Sameiet består av 47 seksjoner.

Sameiet Drøbak Golf Panorama er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 887342482, og ligger i FROGN kommune med følgende adresse:

Vestre Åslund 13 A-H
Vestre Åslund 15 A-K
Vestre Åslund 17 A-N
Vestre Åslund 19 A-N

Gårds- og bruksnummer :
65 138

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Drøbak Golf Panorama har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er EY.

Styrets arbeid 2020

Styret har gjennom perioden avholdt generalforsamling 14.mai og ett ekstraordinært årsmøte 29.september samt 4 styremøter der alle styremedlemmer og vara medlemmer som regel har møtt. I tillegg har styret hatt jevnlig kontakt på SMS og e-post. Styret har hatt et godt samarbeid og arbeidet effektivt. I 2020 har styret hatt flere saker å arbeide med for sameiet.

Blant annet kan nevnes:

Sameiet hadde vårdugnad i mai måned. Vi fikk plukket søppel på uteområdene og i veien ned til Smieveien, det ble også lagt på bark og jord i blomsterbed i front av blokkene. Vi ryddet også opp i grønt område nord for blokkene. I tillegg til at det ble feiet og vasket foran alle inngangspartier og nedkjøringsvei til garasjen.

Vi har i 2020 gjennomført sjekk av brannvarslere i alle leiligheter, byttet batterier i røykvarslere hos de som har dette og gjennomført en muntlig informasjon om hva man gjør dersom det begynner å brenne. Vi har gjennomført en sjekk/trykktest av brannslanger i garasjeanlegget, samt en test av brannvarslingssystemet i fellesområdene. Vi har også hatt funksjonstest på alle ventilasjonslukene og byttet batterier på disse slik at disse fungerer i tilfelle brann.

Kone heiser har i 2020 gjennomført den årlige servicesjekk av alle heisene. Assa Abloy har byttet to elementer, ruller, rulleholdere og samt opptreks wire for garasjeport grunnet påkjørsel, dette ble dekket av forsikringen til bilen.

I tillegg så har vi byttet el-kabel for speil ved utkjøringen da denne ble kappet av firma som la ned fiber i veien, dette ble dekket av deres forsikring.

I 2020 har vi hatt en avtale med Pelias skadedyr for skadedyr bekjempelse. Det har ved tidligere tilfeller blitt observert smånagere i nærområdet og i garasjen.

Feiing av garasje anlegg ble utført i april måned.

Sameiet har i 2020 sjekket og utbedret terrassene i nr. 13 (2 stk) og nr.19 (2 stk) i øverste etasje. Her har vi hatt vannlekkasje ned til underliggende leiligheter når vi har fått store nedbørsmengder. Vi har fjernet betongheller og grusbelegg som ligger over membran. Membran ble sjekket at den ikke hadde skader.

Terrassene er så montert tilbake med heller/tregulv som står på føtter slik at det er god plass for nedbørsvann. Heller/tregulv er bekostet av hver enkelt leilighet, men monteringen har sameiet bekostet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap (12).

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr **1 996 411,-**.

Andre inntekter består i hovedsak av leie parkering og salg av portåpnere.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **1 429 267**.

Dette er kr 66 767,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak litt høyere utgifter til drift og vedlikehold og litt lavere utgifter til energi enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr **481 232,-** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 443 160,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det kun beregnet utgifter til ordinære drift og vedlikeholdsoppgaver.

Kommunale avgifter i FROGN kommune

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med samme beløp som 2020. Endring i premien vurderes utfra forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Drøbak Golf Panorama.

Lån

Sameiet Drøbak Golf Panorama har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 13 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Dronningens gate 7B, NO-8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Fax:
www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Sameiet Drøbak Golf Panorama

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Drøbak Golf Panorama som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, ikke er revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Bodø, 27. april 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ronny Brevik
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Sameiet Drøbak Golf Panorama

A member firm of Ernst & Young Global Limited

12 av 28

2

Penneo Dokumentnøkkel: A511O-540Z0-CE1ID-UPSAM-KXVLB-OTPHU



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ronny Øyvind Brevik

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-284381

IP: 89.162.xxx.xxx

2021-04-27 08:21:22Z



Penneo Dokumentnøkkel: AS1TO-540Z0-CE1ID-UPSAM-XXVLB-OTPHU

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



SAMEIET DRØBAK GOLF PANORAMA ORG.NR. 887 342 482, KUNDENR. 1153

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 964 976	1 964 976	1 978 000	2 182 000
Innbetalinger		11 895	0	0	0
Andre inntekter	3	19 540	14 419	0	13 200
SUM DRIFTSINNEKTER		1 996 411	1 979 395	1 978 000	2 195 200
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 070	-9 870	-10 000	-10 000
Styreonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-6 375	-5 125	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-92 525	-90 180	-92 000	-95 000
Konsulenthonorar	7	-12 611	-12 640	-10 000	-10 000
Kontingenter		-94 000	-94 000	-94 000	-94 000
Drift og vedlikehold	8	-397 780	-431 903	-233 000	-233 000
Forsikringer		-178 378	-162 086	-178 000	-178 000
Energi/fyring		-116 851	-155 737	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-219 396	-234 004	-240 000	-240 000
Andre driftskostnader	9	-234 281	-235 423	-229 500	-237 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 429 267	-1 500 967	-1 362 500	-1 373 500
DRIFTSRESULTAT		567 144	478 428	615 500	821 700
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 590	1 584	0	2 000
Finanskostnader	11	-87 502	-104 566	-90 000	-70 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-85 912	-102 982	-90 000	-68 000
ÅRSRESULTAT		481 232	375 446	525 500	753 700
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		481 232	375 446		



SAMEIET DRØBAK GOLF PANORAMA ORG.NR. 887 342 482, KUNDENR. 1153

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 033	2 889
Kundefordringer		0	1 830
Forskuddsbetalte kostnader		55 781	99 407
Driftskonto OBOS-banken		0	0
Sparekonto OBOS-banken		183	182
Sparekonto OBOS-banken II		491 802	327 508
SUM OMLØPSMIDLER		554 799	431 815
SUM EIENDELER		554 799	431 815
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-1 536 202	-2 017 434
SUM EGENKAPITAL		-1 536 202	-2 017 434
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 979 362	2 235 558
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 979 362	2 235 558
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 507	20 560
Leverandørgjeld		34 085	105 797
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 400 000)		26 262	86 548
Påløpte renter		373	545
Annen kortsiktig gjeld	14	23 412	242
SUM KORTSIKTIG GJELD		111 639	213 692
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		554 799	431 815
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Frogn, 2021

Styret i Sameiet Drøbak Golf Panorama

Stein Askautrud/s/

Marianne Furusest/s/

Kari Sogge Gustavsen/s/

Jean-are S. Ibenfeldt/s/

Roy Jensen/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS-KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 128 408
Driftskostnader	358 704
Kabel-tv	225 600
Vedlikeholdsfond	162 708
Utgifter privat vei	68 244
Garasje	21 312
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 964 976

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Leie parkering	13 200
Salg av portåpner	3 790
Strømforbruk ekstra	2 550
SUM ANDRE INNETEKTER	19 540

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 800
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 070

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 70 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 611
SUM KONSULENTHONORAR	-12 611

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-7 825
Drift/vedlikehold VVS	-7 809
Drift/vedlikehold elektro	-178 498
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 112
Drift/vedlikehold heisanlegg	-109 543
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 384
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-44 341
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-17 509
Annet vedlikehold 2	-1 100
Kostnader dugnader	-5 658
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-397 780

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 328
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 786
Driftsmateriell	-1 319
Lyspærer og sikringer	-2 485
Diverse utstyr	-8 425
Vaktmestertjenester	-77 682
Renhold ved firmaer	-117 551
Trykksaker	-4 106
Andre kontorkostnader	-268
Telefon/bredbånd	-844
Porto	-5 357
Bank- og kortgebyr	-3 130
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-234 281

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 587
SUM FINANSINTEKTER	1 590

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-80 467
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-6 035
SUM FINANSKOSTNADER	-87 502

NOTE: 12**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,45 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2017

-2 800 000

Nedbetalt tidligere

564 442

Nedbetalt i år

256 196

-1 979 362**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-1 979 362****NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsetning 2020

-23 170

Gebyrer

-242

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-23 412**



Annem informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6598339. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sameiet Drøbak Golf Panorama er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2017 - 2018 Maling fasader og nytt dørtelefonanlegg.

Innvendig og utvendig maling, inkl. noe snekkerarbeid.
Installasjon av ny dørtelefon/callinganlegg.



Sak 5

Felles organisert vindusvask

Forslag fremmet av: Grete og Svein-Erik Bakken, Vestre Åslund 19i

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Noen av vinduene i vårt sameie er vanskelige (for ikke å si umulige) å komme til å vaske utvendig. Vi har vurdert å engasjere et firma til å ta jobben, men har kommet til at det nok blir for dyrt om de skal rigge seg til med lift her for å vaske vinduer i bare en leilighet. Vi ønsker derfor at sameiet skal inngå en avtale med et firma for å utføre vask av alle vinduer utvendig 2 eller 3 ganger i året. Dette må dekkes ved å øke felleskostnadene.

Vi antar at problemet er mindre for de fleste i øverste og nederste etasje på blokkene, men mener primært at dette innføres som en ordning for alle. Samme prinsipp som f eks kostnader knyttet til heis, der alle betaler det samme, selv om det er stor forskjell på bruk og nytte mellom leiligheter i første og femte etasje.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret fremforhandle et avtaleforslag om utvendig vinduspuss med en profesjonell aktør. Det bør være minst to alternativer:

- 1) Alle utvendige vinduer.
- 2) Alle unntatt øverste og nederste etasje

Når forslagene foreligger, presenteres de for seksjonseierne på et ordinært eller ekstraordinært beboermøte som tar stilling til alternativene.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Stein Askautrud

Valg av 3 Styremedlem Velges for 1 år

Berit Ishaug

Gunnar Bruun

Marianne Furuseth

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Jan Ystebø



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.